

S I T Z U N G S V O R L A G E

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr. 22

am 09.07.2020

1. Bauvorhaben:

Neubau Parkhaus / Bürogebäude Volksbank
Gaswerkstraße 12-14

2. Bauherr:

Volksbank in der Ortenau eG

3. Empfehlungen des Gestaltungsbeirats aus der Erstvorlage

Die Volksbank plant in unmittelbarer Nähe ihres Stammsitzes in Offenburg (Okenstraße 7), auf den rückwärtig anschließenden Grundstücken an der Gaswerkstraße 12-14, die Neuerrichtung eines Parkhauses und Bürogebäudes für Mitarbeiter, Kunden und weitere Nutzer (öffentlich nutzbare Stellplätze).

Das Vorhaben wurde bereits im Gestaltungsbeirat am 10.12.2019 behandelt. Die vollständigen Empfehlungen des Gestaltungsbeirats aus den vergangenen Beratungen sind den Protokollen der Sitzung zu entnehmen. Die wesentlichen Anregungen zur Überarbeitung bzw. Überprüfung aus der letzten Sitzung waren folgende:

- A. Die über drei Ebenen sich zur Straße zeigende Blindfassade des Parkhauses wurde kritisch beurteilt. Es wurde angeregt, im zur Straße zugewandten vorderen Gebäudeteil höherwertige Nutzungen in den oberen Geschossen zu etablieren. Hier sollte erneut geprüft werden, ob eine Büronutzung, zumindest zusätzlich im bisher für Parken vorgesehenen 2. OG, mit einem dem angrenzenden Straßenraum angemessenen Fassadenbild realisiert werden kann. Die im Erdgeschoss des vorderen Gebäuderiegels angedachte Nutzung als Mobilitätsstation wurde als eine dem öffentlichen Raum zugewandte lebendige Funktion begrüßt.
- B. Es wurde angeregt, den rückwärtigen Gebäuderiegel nach Osten zu erweitern und topografisch in das Gelände einzubinden. Hierdurch wird die Möglichkeit geschaffen, das Dach im Innenhofbereich als Dachgarten zu nutzen und über den Dachgarten eine attraktive, barrierefreie Wegeverbindung zur Innenstadt anzulegen.
- C. Für die Dachfläche des zur Gaswerkstraße orientierten Gebäuderiegels sollte auch ein geneigtes Dach geprüft werden, da die Dachlandschaft des Straßen-

zuges von geneigten Dächern geprägt ist. Dementsprechend sollten als Alternative zum Staffelgeschoss mit Flachdach ein Sattel- und ein Pultdach (mit Belichtung von Osten) geprüft werden.

4. Umsetzung der Empfehlungen

Zu A: Die Bürofläche wurde von 620 m² auf 1.000 m² erhöht. Im Erdgeschoss befindet sich nun neben der Parkauseinfahrt zentral angeordnet der Gebäudeempfangsbereich zusammen mit dem Erschließungskern, ein Technikraum und ein Showroom im Bereich der südwestlichen Gebäudeecke. Die oberen Ebenen werden nun vollständig für Büros, Besprechungsräume und ein Auditorium genutzt. Dies spiegelt sich insgesamt positiv im Fassadenbild zur Gaswerkstraße wider.

Die Organisation des Split-Level-Parkhauses wurde in der Anordnung gedreht, die Einfahrt befindet sich nun weiter im Norden in der Mitte des Gebäudes. Der Gebäudekörper schließt nun direkt an den Hangbereich an und damit an die bestehende Tiefgarage der Volksbank, welche bereits über 12 STP verfügt. Die Stellplatzanzahl des geplanten Parkhauses wurde von 115 auf 100 STP reduziert. Ebenerdig befinden sich auf dem Gelände der Volksbank im Bereich Okenstraße 7 bereits 42 STP die umgestaltet werden. Die Erschließung des Parkhauses erfolgt zusammen mit der bestehenden TG zukünftig über die Gaswerkstraße.

Zu B: Der neue Gebäuderiegel an der Gaswerkstraße wird barrierefrei über einen Aufzug und einen Fußgängersteg im dritten Geschoss an das bestehende Volksbankareal angeschlossen. Auf dem Dach des Parkhauses soll ein Dachgarten als eine Art Campus für das gesamte Volksbankareal angelegt werden.

Zu C: Die städtebauliche Kubatur und Ausgestaltung der Planung wurde insgesamt stark überarbeitet. Die ursprünglich geplanten fünf Geschossen werden auf vier Geschosse (III plus DG) reduziert. Die ersten drei Geschosse ordnen sich nun auf einem leicht erhöhten Sockel an. Das vierte Geschoss wird von der gestalterischen Ausformung als architektonisch ambitionierte Dachskulptur ausgebildet, welche von einem traditionellen Motiv eines Walmdaches in ein modernes flach geneigtes Staffelgeschoss mit Dachterrasse übergeht.

5. Städtebauliche Beurteilung des überarbeiteten Entwurfs

Generell wird von städtischer Seite der Baulückenschluss mit der Herausbildung einer stadträumlichen Raumkante auf der bestehenden Parkplatzfläche als Aufwertung des Stadtraumes angesehen. Ebenso wird die Schaffung von öffentlich nutzbaren Parkplätzen an dem Standort begrüßt.

Die der Beratung im Gestaltungsbeirat zugrunde liegenden Pläne stellen noch ein Vorentwurfsstadium mit grundsätzlichen gestalterischen Aussagen dar.

Wichtige Fragestellungen ergeben sich in Bezug auf die architektonische Gestaltung der Nutzungskombination von Parken und Dienstleistung und die Ausgestaltung der Erdgeschosszone.

6. Planungsrechtliche Beurteilung des überarbeiteten Entwurfs

Das Bauvorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich somit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Im Rahmen des § 34 BauGB ist die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gegeben, wenn sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Weiterhin darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

Die unmittelbare Umgebung entlang der Gaswerkstraße wird durch Wohnnutzung geprägt. Im weiteren Umfeld in Richtung Blockinnenbereich und Okenstraße befinden sich zahlreiche Dienstleistungsbetriebe, Beherbergungsbetriebe und Wohn- und Geschäftshäuser.

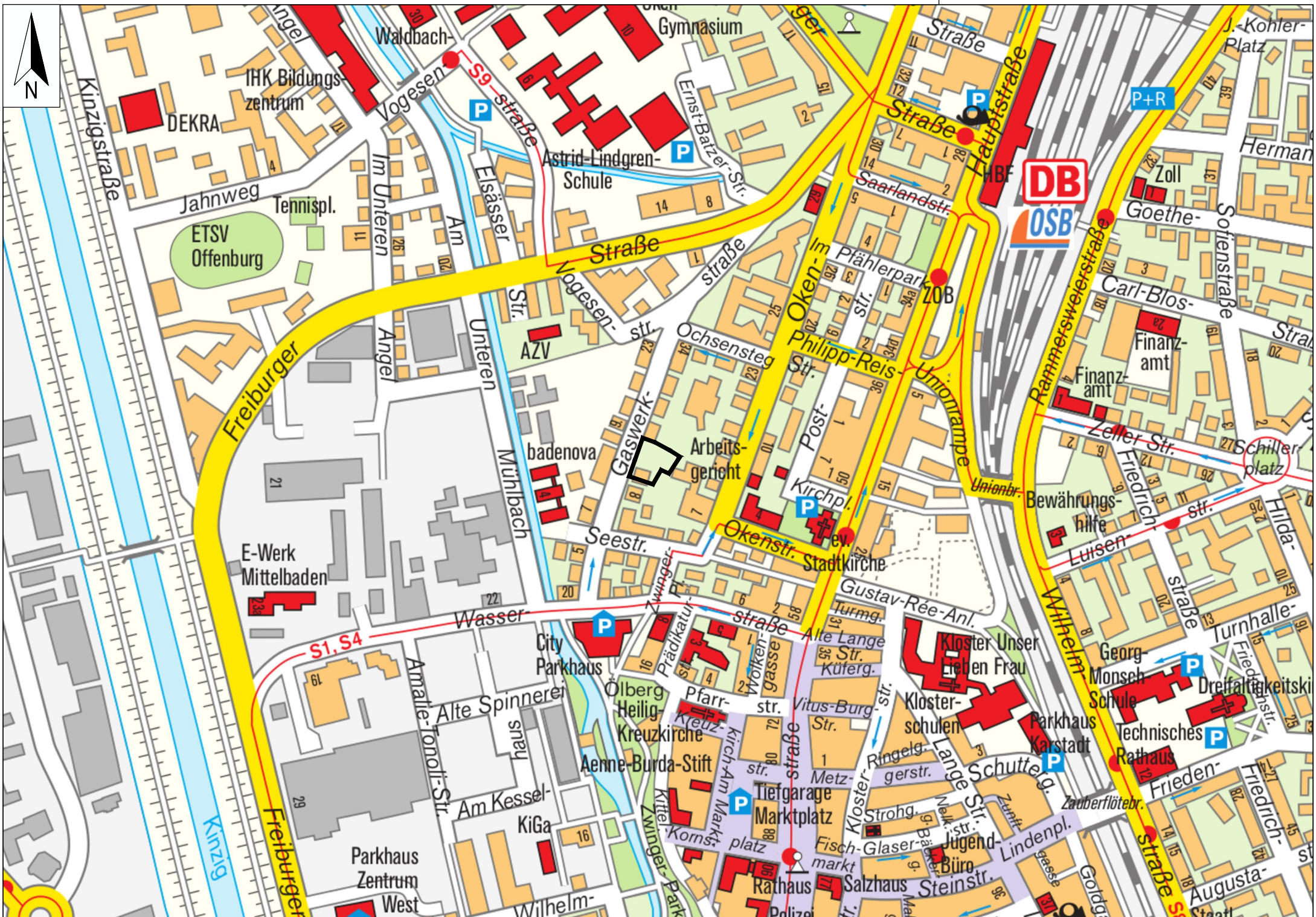
Das geplante Gebäude fügt sich voraussichtlich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die weiteren Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB sind voraussichtlich ebenfalls erfüllt.

Eine abschließende planungsrechtliche Prüfung erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.

7. Bauordnungsrechtliche Beurteilung

Die bauordnungsrechtliche Beurteilung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

Anlagen: Stadtplan / Luftbild / Kataster,
 Darstellung des Projektes (5 Blätter) mit Planstand 10.06.2020







7 Ziele (von Voba, Stadt/Gestaltungsbeirat & Architekten)

1. Standort zukunftsfähig machen / Bekenntnis zum Standort (V)
2. Historischer Kontext Gaswerkstraße besser beachten (S)
3. Wunsch: 900 m² Bürofläche (V) & mind. 100 Pkw-Stellplätze (V/S)
4. Anbindung existierende Tiefgarage (V/A)
5. Motiv „Landschaftspark“ auf Dachfläche (S)
6. Dachform prüfen (Walmdach vs. Flachdach) (S/A)
7. Architektursprache entsprechend Selbstverständnis / Image der Volksbank (A/V)

städtebauliche & architektonische Prinzipien des Entwurfs

Prinzip Ensemble

Der Rundbau und das Stammhaus bleiben die prägenden Elemente des Ensembles, der Neubau erzeugt ein neues Gesicht aus der Perspektive Gaswerkstraße.

Prinzip Übergang

Die Anbindung des Neubaus an den Bestand verändert das architektonische Spannungsverhältnis und ermöglicht ein Campusprinzip.

Prinzip Fuge

Eine Fuge unterstreicht die Trennung der beiden Baukörper und differenziert diese.

Prinzip Kontext

Der neue Baukörper folgt in Form, Proportion und Fassadenausbildung dem Kontext der Gaswerkstraße.

Prinzip Adressbildung

Die beeindruckende Steinfassade sorgt für die Adressbildung, die Bürofläche und die Infrastruktur befindet sich im rückwärtigen Bereich. Der Neubau übernimmt dieses Grundprinzip.

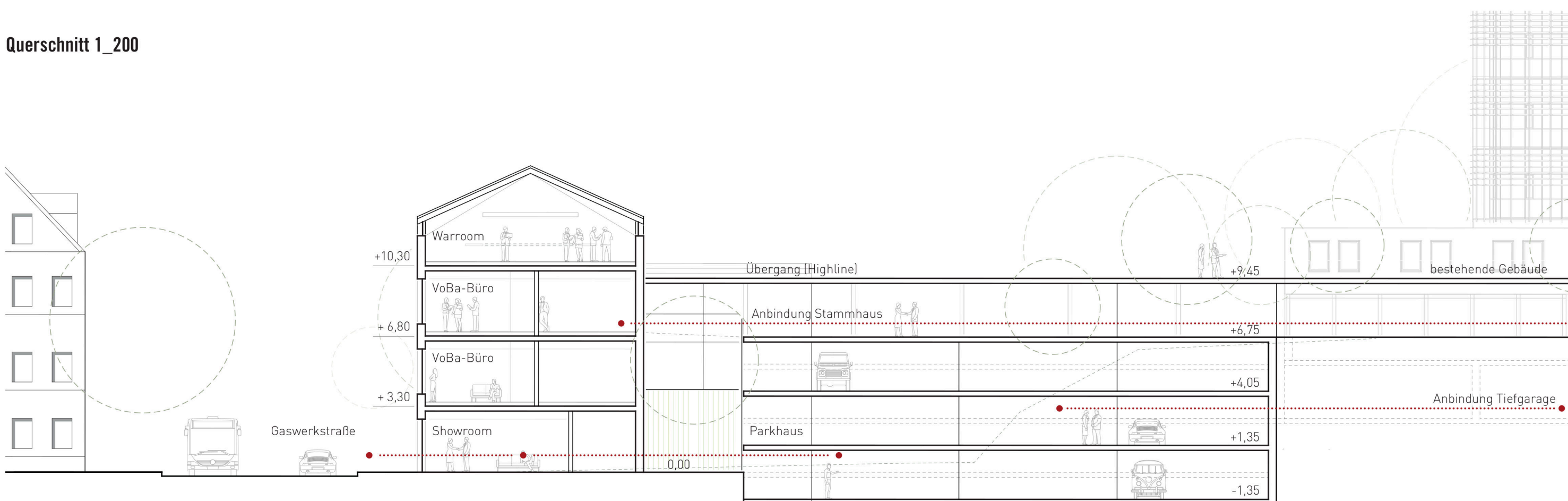
Prinzip Transformation

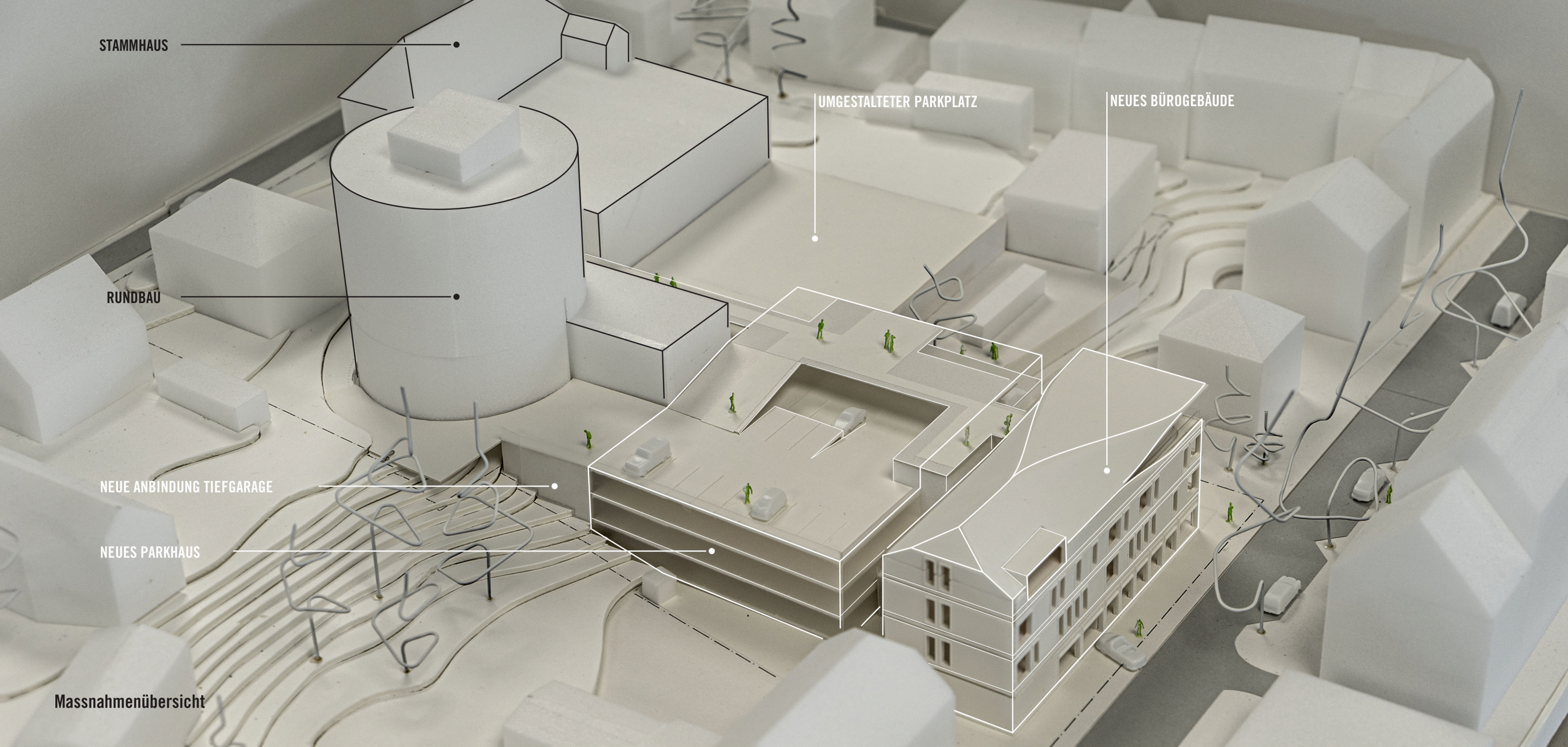
Das Dach transformiert zwischen Walmdach und Flachdach, zwischen Kontext und Utopie, zwischen Vergangenheit und Zukunft. Als Metapher steht es für das Ortsverbundene, Traditionelle und die digitale Zukunft.

Lageplan 1_500

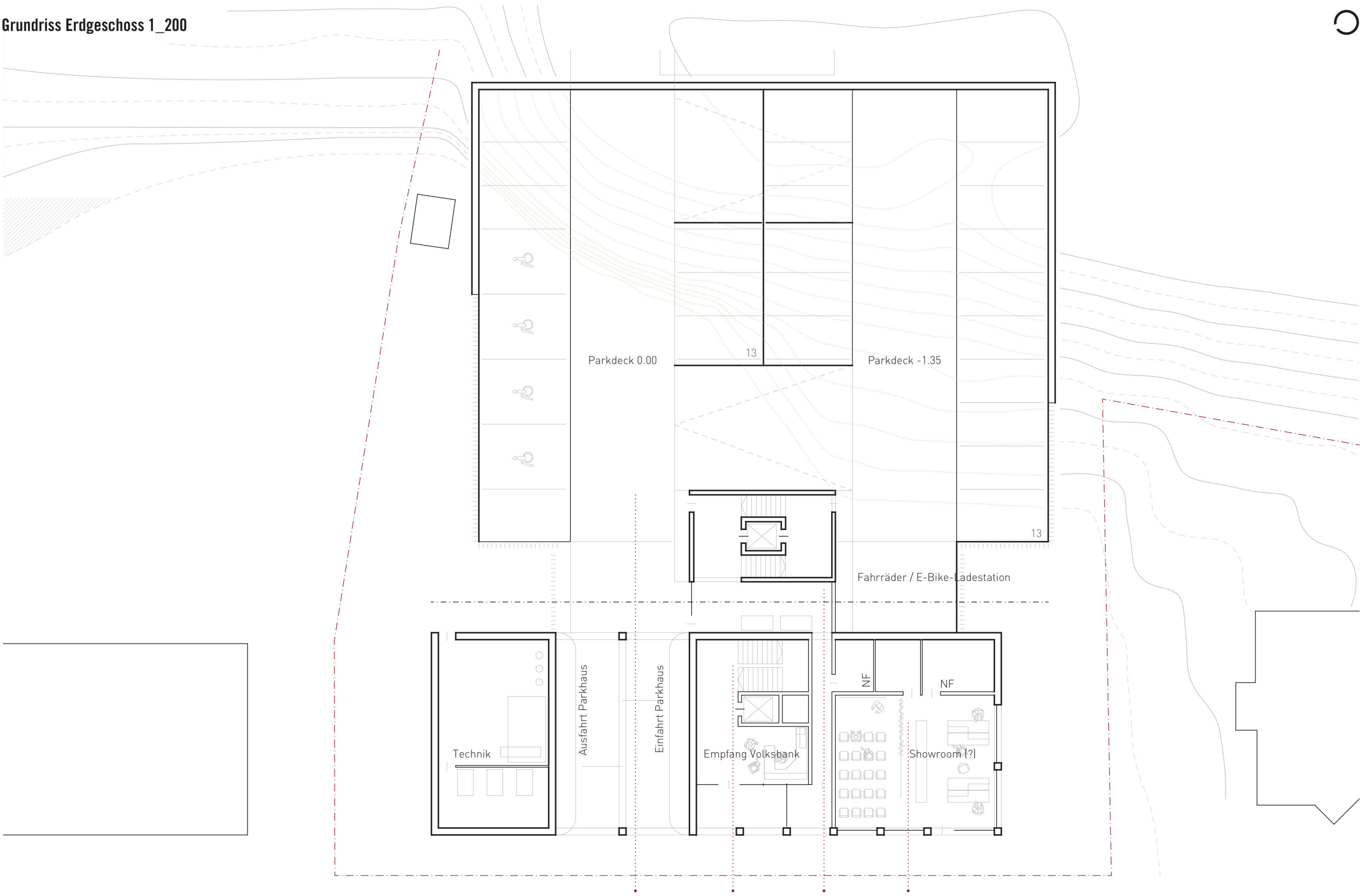


Querschnitt 1_200

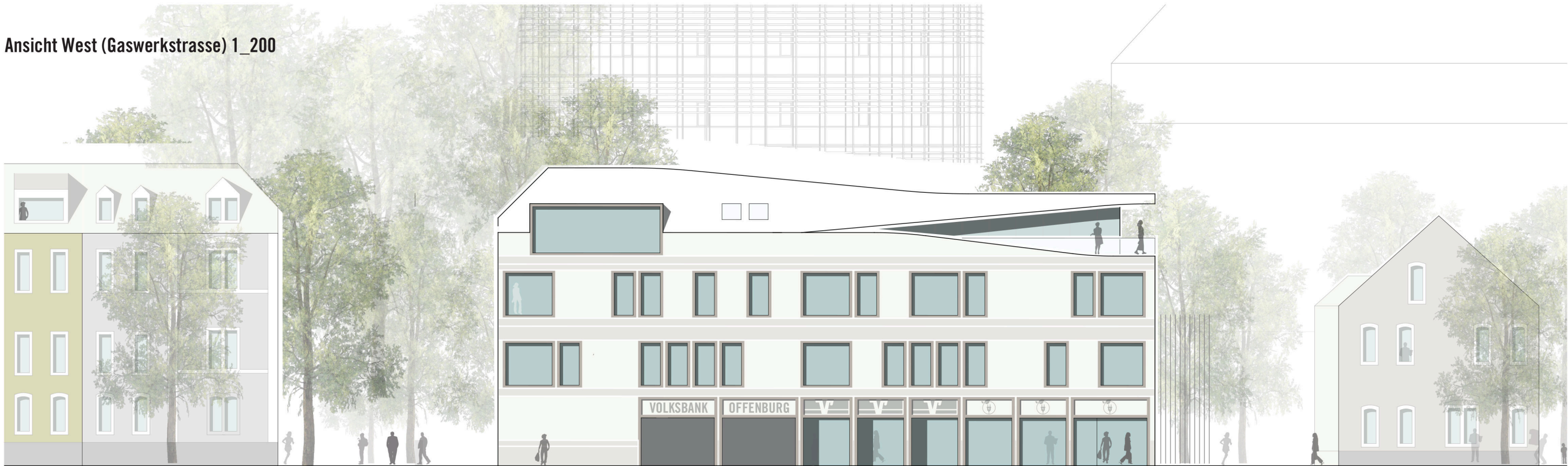




Grundriss Erdgeschoss 1_200



Ansicht West (Gaswerkstrasse) 1_200





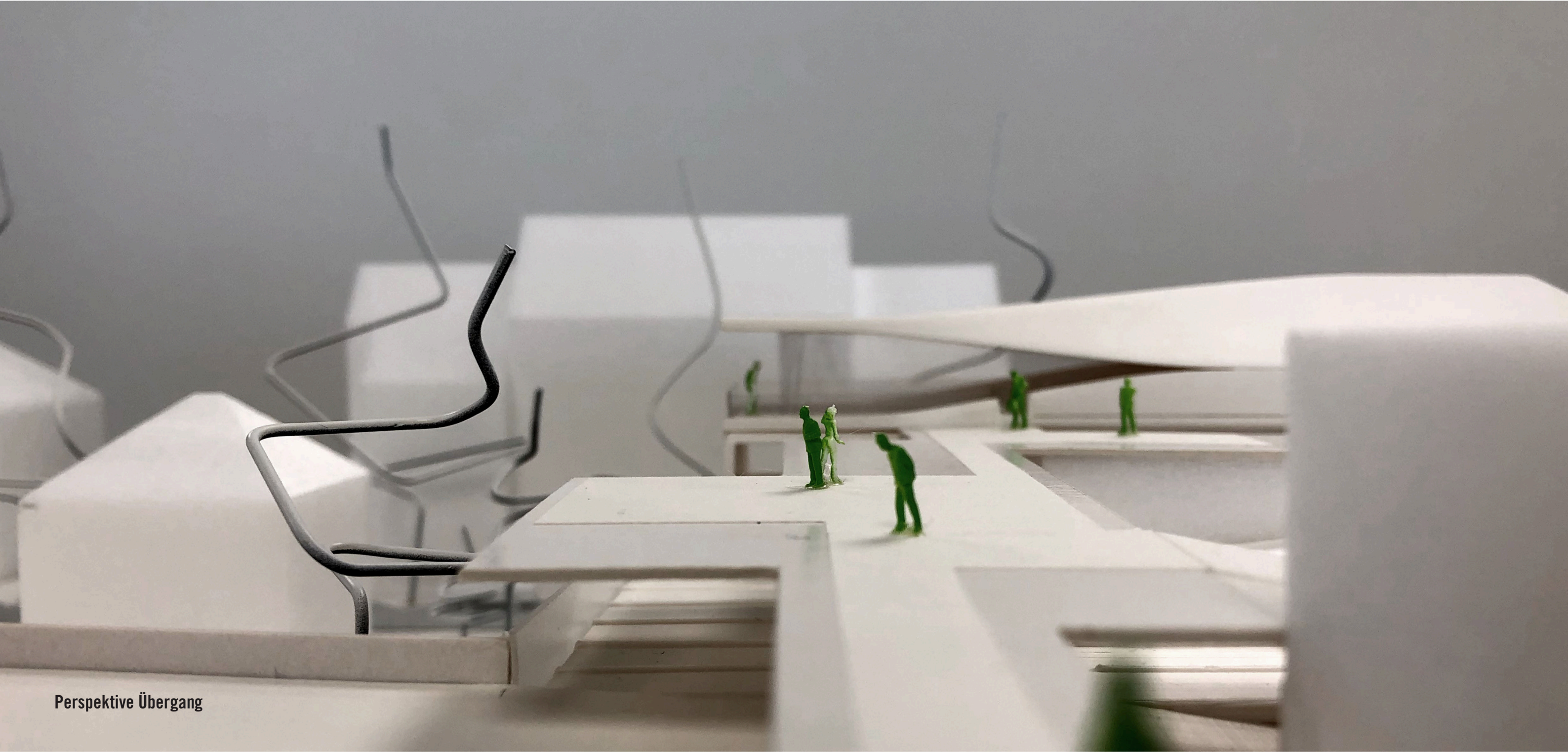
Visualisierung Gaswerkstraße

Grundriss 1. Obergeschoss 1_200



Ansicht Nord 1_200



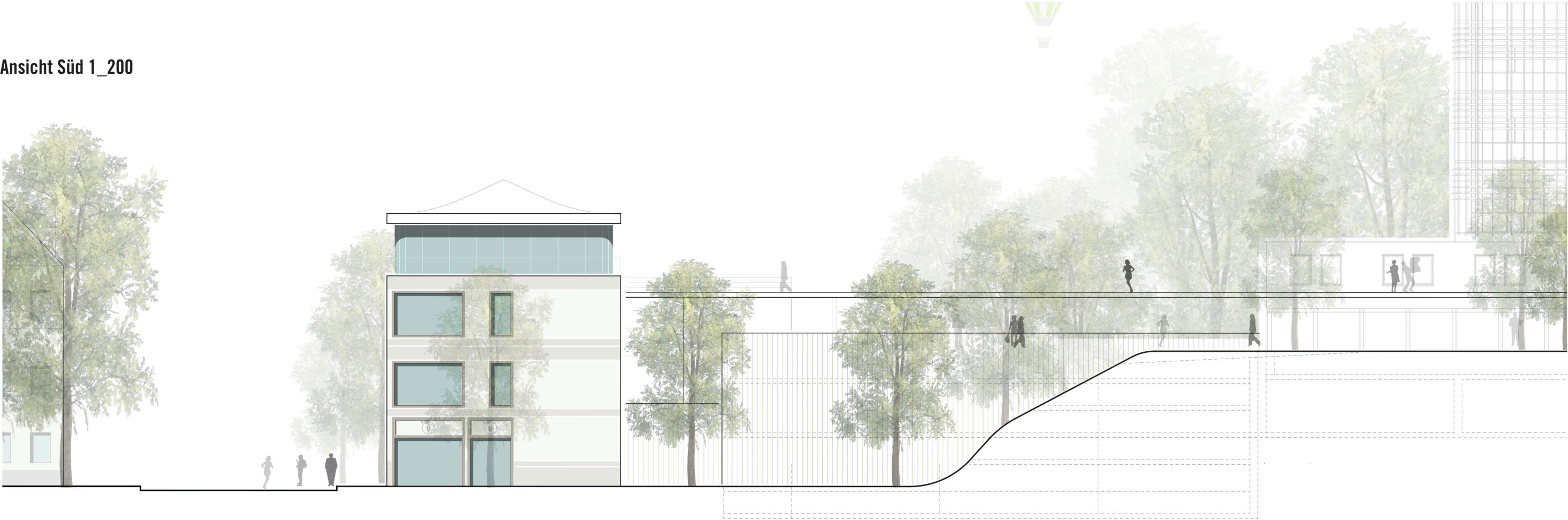


Perspektive Übergang

Grundriss 2.Obergeschoss 1_200



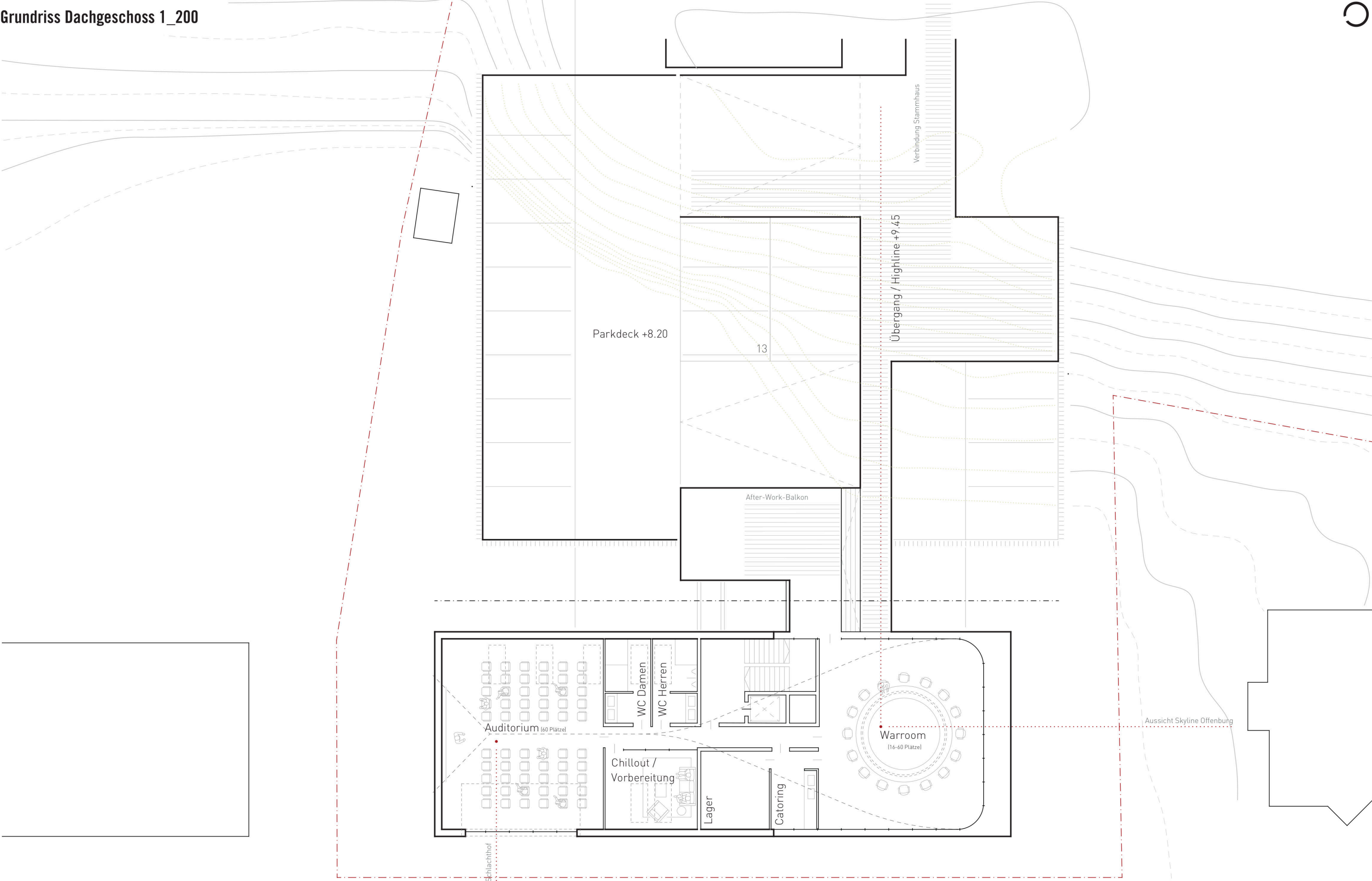
Ansicht Süd 1_200





Visualisierung Besprechungsraum

Grundriss Dachgeschoss 1_200



Ansicht Ost 1_200

